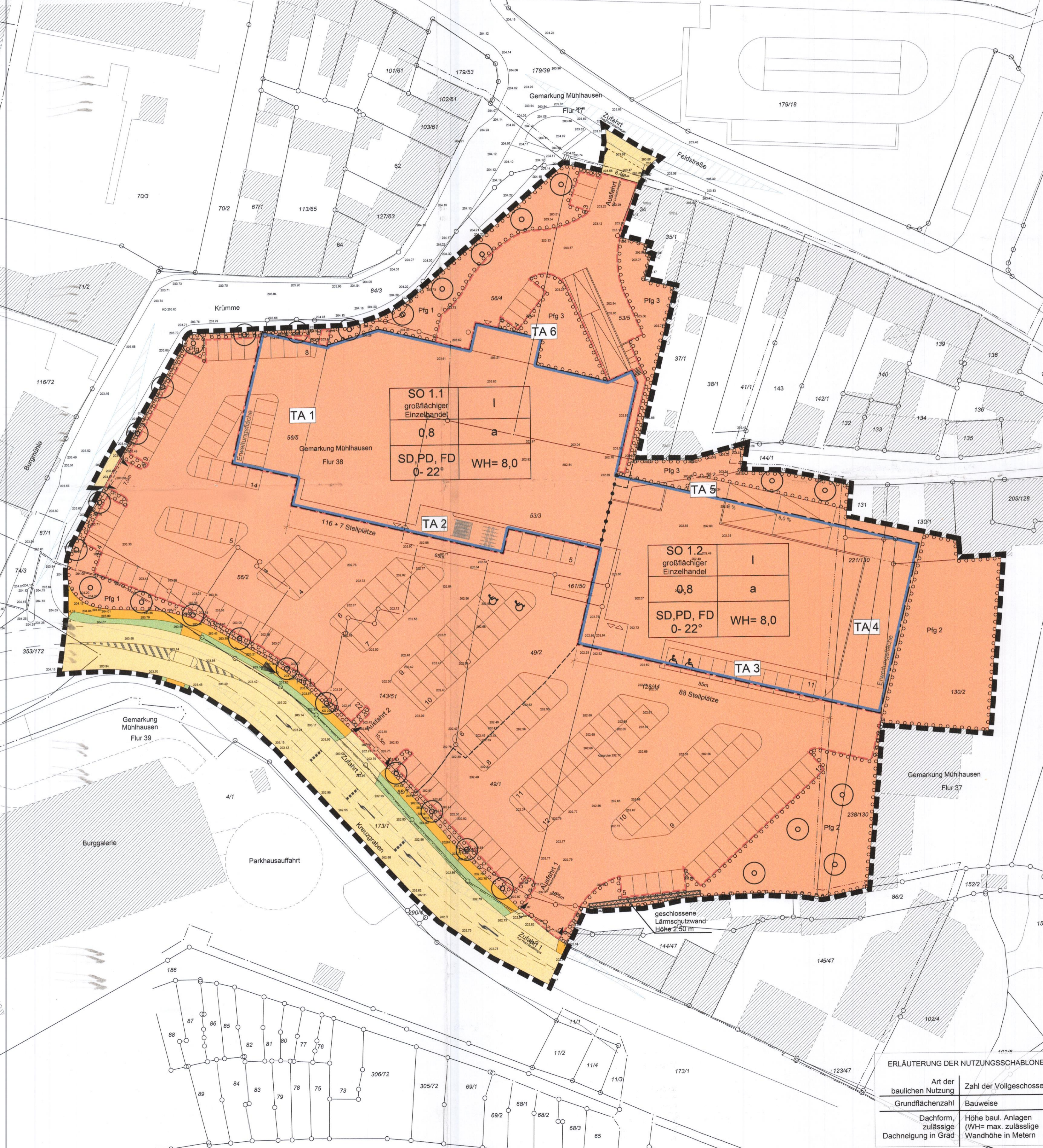


VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN VEP-24 "KREUZGRABEN / KRÜMME"

PLANZEICHNUNG TEIL A



ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise
Dachform, zulässige Dachneigung in Grad	Höhe baul. Anlagen (WH= max. zulässige Wandhöhe in Metern)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Übereinstimmung Liegenschaftskataster

Durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation wurde am 25.11.2013 bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 25.11.2013 übereinstimmen.

Mühlhausen, den 10.12.2013

Dr. Bruns
Oberbürgermeister



2. Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)

Der Stadtrat hat am 31.01.2008 beschlossen, für das Gebiet zwischen Kreuzgraben, Krümme, Feldstraße und Sondershäuser Straße einen Bebauungsplan aufzustellen.

3. Frühzeitige Behördenbeteiligung, Beteiligung Nachbargemeinden

Im November 2010 wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden um Stellungnahme zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Kreuzgraben/ Krümme" sowie um Äußerung zum Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Umweltbelange gebeten.

4. Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Zum 14.05.2013 hat die Stadtverwaltung alle Interessierten zu einer Informationsveranstaltung in den Stadtsaal eingeladen.

5. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Stadtrat hat am 25.04.2013 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Begründung dazu gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt Nr. 3 am 08.05.2013 bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung ist in der Zeit vom 21.05.2013 bis 28.06.2013 stattgefunden.

6. Förmliche Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.05.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

7. Abwägung und Satzungsbeschluss

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen hat der Stadtrat am 26.09.2013 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VEP-24 "Kreuzgraben/ Krümme" gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Mühlhausen, den 10.12.2013

Dr. Bruns
Oberbürgermeister



8. Auffertigung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gemäß § 21 Abs. 3 ThürKO mit Schreiben vom 12.12.2013 der Kommunaufsicht vorgelegt worden. Die Stadt hat die Eingangsbestätigung am 09.01.2014 erhalten. Die Satzung wurde nicht beanstandet. Die vom Stadtrat am 26.09.2013 beschlossene Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Mühlhausen, den 09. APR. 2014

Dr. Bruns
Oberbürgermeister



9. Bekanntmachung/ Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 2 vom 23.04.2014 am 23.04.2014 in Kraft getreten.

Mühlhausen, den 28. APR. 2014

Dr. Bruns
Oberbürgermeister



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

RECHTSGRÜNDLAGE DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND:

- Baugesetzbuch in der Fassung vom 23.09.2004 (BauGB i. S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BauGB i. S. 1548)
- Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BauGB i. S. 152) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BauGB i. S. 1548)
- Planzuchtverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BauGB i. S. 58), die durch Artikel des Gesetzes vom 22.07.2011 (BauGB i. S. 1509) geändert worden ist.
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung vom 16.03.2004 (GVBl. S. 349), in der jeweils gültigen Fassung.
- Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.8.2006, in der jeweils gültigen Fassung.

1. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Innerhalb des Geltungsbereiches wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel" gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.
Innerhalb des sonstigen Sondergebietes sind im SO 1.1 und im SO 1.2 folgende Nutzungen zulässig:

Teilgebiet	zulässige Nutzungen	maximal zulässige Verkaufsfläche in m²
SO 1.1	Lebensmittelvollsortimenter mit den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel, inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke, Reformwaren, Drogeriewaren, Parfümeriewaren, Kosmetika, Apotheke, Sanitärwaren, Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Antiquitäten/ Kunst	2.000 m²

Die Summe der zentralelevanten Randsortimente darf 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Betriebes nicht überschreiten.

- SO 1.2 Lebensmittel-Discounter
mit den jeweils nachfolgenden Sortimenten und den Obergrenzen der maximal zulässigen Verkaufsflächenanzahl.

Teilgebiet	zulässige Nutzungen	maximal zulässige Verkaufsfläche in m²
SO 1.2	Nahrungs- und Genussmittel, inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke, Reformwaren, Drogeriewaren, Parfümeriewaren, Kosmetika, Blumen, zoologischer Bedarf, Apotheke, Sanitärwaren, Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Antiquitäten/ Kunst	1.200 m²

Die Summe der zentralelevanten Randsortimente darf 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Betriebes nicht überschreiten.

1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Anzahl der Geschosse/etw. entsprechend der Nutzungsschablone festgesetzt.

1.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)
Als abweichende Bauweise nach § 22 (4) BauNVO ist eine offene Bauweise mit einer zulässigen Baukörperlänge von mehr als 50 m zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt. Ein Vorflut über die Baugrenzen mit untergeordneten Gebäudeteilen bis max. 3,0 m ist zulässig.

1.4 HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16, 18 BauNVO)
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 8,0 m festgesetzt. Als Wandhöhe gilt das Maß von der Eingangsbodenhöhe (EFH) bis zur Schnittlinie der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachkante.

1.5 STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und 14 BauNVO)
Stellplätze und Nebenanlagen welche der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dies gilt auch für fernmelde-technische Nebenanlagen. Der PKW- Parkplatz wird eine nicht öffentliche Verkehrsfläche und ist als solche zu kennzeichnen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 DACHGESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 12 ThürBO)
Es sind entsprechend Planenschrift folgende Dachformen und -neigungen zulässig: Satteldach, Pultdach und Flachdach mit einer Neigung von 0-22 Grad bzw. entsprechend des Planenschriftes in der Nutzungsschablone.

2.2 ÄUßERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE (§ 12 ThürBO)
Wand- und Dachflächen sind nur in hellen Farben zulässig. Glänzende und reflektierende Materialien sind unzulässig. Firmenbedingte Farbgebungen sind im Einzelfall zulässig.

2.3 EINFRIEDRUNGEN
Im Planungsbereich sind entlang der Grundstücksgrenzen Einfriedungen bis zu einer Höhe von 70 cm zulässig. Im Bereich des Sichtdreiecks sind Einfriedungen und Hecken aus Gründen einer ungehinderten Einsicht auf die Straße unzulässig.

2.4 WERBEANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 13 ThürBO)
Werbe- und Beleuchtungsanlagen sind nur auf nicht öffentlichen Flächen zulässig und so zu stellen, dass Beeinträchtigungen der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs durch Werbung in Form von Bild, Licht, Schrift oder Ton ausgeschlossen werden können (§ 33 StVO). Firmenbedingte Beleuchtungs- und Werbeanlagen sind im Einzelfall zulässig. Innerhalb des Plangebietes sind zur Werbung ein Plakat und zwei großformatige Werbetafeln zulässig.

3. GRÜNDORNERISCHE FESTSETZUNGEN

3.1 ÜBERBAUBARE / NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE
Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, ist die Errichtung von Parkplätzen, Zufahrten zulässig. Die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen, sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dies gilt auch für fernmelde-technische Nebenanlagen. Soweit diese Flächen nicht überbaut oder anderweitig genutzt werden, sind sie als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. PKW- Stellplätze müssen ausschließlich wasserdruchlässig (Drainpfaster, Fugenpflaster, Rasengitterplatten, Schotterrasen o.ä.) gestaltet sein. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Die Fahrgassen sind mit einer Asphaltdeckschicht herzustellen. Pro 6 Stellplätze ist ein Baum mit einer unbeeinträchtigten Baumhöhe mindestens 4 qm, der Pflanzenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind Pflanzenqualitäten mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm gemessen in 1m Höhe zu verwenden.

3.2 PFLANZGEBOT 1 - Straßenbegleitende Baumpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Gemäß Planenschrift ist straßenbegleitend eine Baumreihe zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang artgerecht zu ersetzen. Die Baumreihe ist innerhalb der als „Pfl. 1“ festgesetzten Flächen mit Bodendeckern zu unterpflanzen. Abweichungen der zu pflanzenden Bäume von den durch Planenschrift festgesetzten Standorten sind aus Gründen vorhandener bzw. geplanter technischer Anlagen um bis zu 2 m zulässig. Es sind Arten der Pflanzenliste 1 zu verwenden (Pflanzenqualität: Hochstamm, 3 x v., StU 14-16 cm, mit Ballen, fachgerechte Verankerung).

3.3 PFLANZGEBOT 2 - Gehölzpflanzungen zur Eingrünung (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Die als „Pfl. 2“ festgesetzten Flächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es ist ein Baum / 50 m² oder 1 Strauch / 1,5 m² sowie Bodendecker zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Es sind Arten der Pflanzenliste 1 und 2 zu verwenden. Notwendige Nebenanlagen sind auf den Flächen zulässig. Eine Überbauung oder Versiegelung ist nicht zulässig. Die Verwendung der Flächen als Retentions- und Versickerungsflächen (Müden, Rigolen) für das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser ist zulässig.

3.3 PFLANZGEBOT 3 - Bodendeckende Gehölzpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Die als „Pfl. 3“ festgesetzten Flächen sind mit bodendeckenden Gehölzen zu bepflanzen (Quantität: 4 Stk. / m²), dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Außerdem sind gemäß Planenschrift in den jeweiligen Flächen Bäume der Pflanzenliste 1 zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Notwendige Nebenanlagen sind auf den Flächen zulässig. Eine Überbauung oder Versiegelung ist nicht zulässig. Die Verwendung der Flächen als Retentions- und Versickerungsflächen (Müden, Rigolen) für das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser ist zulässig.

3.4 GENEHMIGUNG UND REALISIERUNG
Die gründerischen Festsetzungen sind bis 12 Monate nach Abschluß der Bauarbeiten auf dem jeweiligen Grundstück zu realisieren.

4. SCHALLSCHUTZ

4.1 Als Vorkehrungen zum Schutz der benachbarten Wohnnutzung vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm (Richtwerte der TA Lärm für Mischgebiete 60 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts) werden folgende Festsetzungen getroffen:
- Die Anlieferung und Betriebszeiten einschließlich der Rangier-, Be- und Entladeaktivitäten ist nur im Zeitraum zwischen 6 Uhr und 22 Uhr zulässig.
- Warenanlieferungen und -entladungen zur Nachtzeit (22-6 Uhr) sowie gänzlich an Sonn- und Feiertagen sind nicht zulässig.
- Die Fahrgassen sind mit einer Asphaltdeckschicht herzustellen.
- nördlich der Immissionsortlinie IO 10 und IO 11 wird an der Grundstücksgrenze der Bau einer 2,5 m hohen geschlossenen Lärmschutzwand festgesetzt.
- Der maximal zulässige Schallleistungspegel aller technischen Aggregate und Lüftungsöffnungen wird je Gebäudestruktur entsprechend Tabelle (Schallschutztafeln) festgesetzt.

Technische Anlagen	Schallleistungspegel L _{WA} in dB(A)	
	Tag	Nacht
TA 1	85	75
TA 3	85	80
TA 4	85	75
TA 5, TA 6	80	73

5. HINWEISE

5.1 ARCHÄOLOGISCHE FUNDE
Vor Beginn von Bodengriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Archäologische Landesamt in Mühlhausen/ Kreisarchäologie Archäologische Grabungen durchgeführt werden. Aufgetretene Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenerfahrungen, Gräbelscherben, Gefäßreste, Centre aus Stein und Metall, bearbeitete Hölzer, Steinzeugen aller Art, u.a.) sind sofort dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Telefon 03643/81 83 10 zu melden.

5.2 BODENSCHUTZ
Auf die Einhaltung der relevanten Forderungen folgender gesetzlicher Grundlagen wird hingewiesen:
- Bundesbodenschutzgesetz (BodSchG) § 1 vom 17.3.1998, zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 30 G. v. 24.2.2012 1212
- Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG) vom 16.12.2003, zuletzt geändert am 20.12.2007
- Baugesetzbuch (BauGB); § 1 Abs. 5 und § 202
- Thüringer Bauordnung (ThürBO); § 63a i. V. m. § 2 Abs. 1
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG); § 2 Abs. 1 Nr. 4

Im Hinblick auf sparsamen und schonenden Umgang mit Boden und zur Minimierung baubetrieblicher Bodenbelastung sind folgende Forderungen des Bodenschutzes während der Realisierung des Bauvorhabens zu berücksichtigen.

ERDAUSHUB
Vor Beginn ist der Mutterboden im Bereich der Baustellen, Nebenrichtungen und Ablagerungsfläche zu sichern. Das im Zuge des Erdaushubes anfallende unbelastete Bodenmaterial ist einer Wiederverwendung zuzuführen.

BODENARTEN
Ein Überschütten von Mutterboden mit Aushub oder Bodenmaterial ist nicht zulässig. Erdaushub ist getrennt nach Bodenarten in Oberboden und Unterboden zu erfassen, zu lagern und einer Wiederverwendung zuzuführen. Verunreinigungen der Böden bzw. Bodenmieten mit Abfällen und Schadstoffen sind zu verhindern.

ANSCHÜTTUNGEN
Zwischenlager von Böden sind in Form von trapezförmigen Mieten bei einer Höhe von max. 2m so anzulegen, dass Verdichtungen, Verunreinigungen und Erosionen vermieden werden.

5.3 ALLLASTEN
Werden während der Baulitigkeit nicht unerhebliche Bodenbelastungen bekannt oder vermutet, ist das Landesamt des Untereichsen-Kreises, Fachdienst Bau und Umwelt, Unterer Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich davon in Kenntnis zu setzen.

5.4 NIEDERSCHLAGSWASSER
Anfallendes, unbelastetes Niederschlagswasser von Gebäuden und befestigten Flächen ist innerhalb der Grundstücksfläche zurückzuführen und zu versickern (Müden, Rigolen, etc.) bzw. als Brauchwasser zu nutzen.

5.5 VERSORGNUNGSLIENUNGEN
Bei Gehölzpflanzungen ist auf die Mindestabstände gegenüber den Versorgungsleitungen zu achten. Bei Unterschreitung sind Maßnahmen vorzusehen.

5.6 NATURSCHUTZ
Bei der Festlegung von artenschutzrechtlichen Tatbeständen vor oder während der Baumaßnahmen ist die Untere Naturschutzbehörde unverzüglich zu informieren. Bis zur Prüfung durch die UNB sind die Bauarbeiten einzustellen.

Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1:		
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Rubus pseudoacacia	-	Robinie
Fraxinus excelsior	-	Esche
Prunus avium	-	Kirsche
Prunus padus	-	Traubeneiche
Quercus petraea	-	Stieleiche
Quercus robur	-	Wirtel-eiche
Tilia cordata	-	
Pflanzenliste 2:		
Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus sanguinea	-	Roter Hirtengiebel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Prunus spinosa	-	Schlehe
Corylus avellana	-	Hassel
Rosa canina/ rubiginosa	-	Wildrosen
Viburnum opulus	-	Gew. Schneeball

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

- SO sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel" gemäß § 11 BauNVO
- SO 1.1 Lebensmittel-Vollsortimenter mit einer max. Verkaufsfläche von 2.000 m²
- SO 1.2 Lebensmittel-Discounter mit einer max. Verkaufsfläche von 1.200 m²

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,8 maximal zulässige Grundflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- WH zulässige Wandhöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
- a abweichende Bauweise
- SO, PD, FD Satteldach, Pultdach, Flachdach

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Einfaßbereich
- öffentliche Strassenverkehrsflächen
- öffentliche Gehwege

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Grünflächen

Grünflächen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Bezeichnung des Pflanzgebietes
- Anpflanzung von Bäumen

Sonstige Pflanzzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Fahrbahnen
- Zweckbestimmung: Stellplätze
- Zweckbestimmung: Behinderten- Stellplätze
- Sichtdreieck (nach RASI 2006, Pkt.6.3.9.3)
- Maßangaben in Metern
- Grenze zwischen Baubauabschnitt 1 und Baubauabschnitt 2
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- geschlossene Lärmschutzwand (Höhe 2,50 m)

Nachrichtlich übernommen

- Wohngebäude (andere Quelle)
- Flurstücksgrenzen (mit Abmarkung)
- Flurstücksgrenzen (ohne Abmarkung)
- Flurstücksnr.
- Flurgrenzen, Flurnummern
- TA 1 Technische Anlagen entsprechend Schallschutztafeln
- Baumbestand

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Mühlhausen "Kreuzgraben / Krümme"

Stadt Mühlhausen / Thüringen
Ratstraße 19, 99974 Mühlhausen

RICHTER + KAUP
Architekten- und Ingenieurgesellschaft mbH
Auguststraße 9 • 03128 Görlitz • Tel. (03581) 490 22-0 • Fax 490 22-2

DOMICIL Hausbau GmbH + Co KG
Zu den Katzenreppen 13, 99974 Mühlhausen
Tel. 0361-43030, Fax 0361-430488

Satzungsplan

Dipl.-Ing. Ansgar Kieß
Dipl.-Ing. (FH) M. Scheser
105 cm x 54 cm
M 1 : 500 (im Original)Görlitz, den 02.09.2013